



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ — ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА23-ВК08-12065/ 2025 г. от кмета на район „Витоша“ за провеждане на процедура по реда на §22, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ, във връзка с чл.15, ал.3 и ал.5 и чл.199, ал.1 от ЗУТ за довършване на процедурата по прилагане на подробен устройствен план за УПИ II-3582 „за производствена дейност“, кв.91, с. Владая и прилагане на улична регулация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016г. на кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С Решение №54 по протокол № 32/ 10.12.2001 г. на СОС и Заповед № РА50-73/ 28.01.2022 г. на гл. архитект на СО е одобрен ПР на УПИ II-3582 „за производствена дейност“ и улична регулация в кв.91, с. Владая, без да е представен предварителен договор по чл. 15, ал.5 от Закона за устройство на територията между собствениците на имотите, засегнати от регулационното изменение.

В обхвата на УПИ II-3582 „за производствена дейност“, кв.91, с. Владая попадат следните имоти: 1/. ПИ с проектен идентификатор 11394.1798.3650 /реална част от ПИ 11394.1798.3582, стар ПИ с план. № 1539/, собственост на „ТИНА ПАРК“ АД; 2/. ПИ с идентификатор 11394.1798.3654 с площ от 235 кв.м, частна общинска

собственост; 3/. ПИ с идентификатор 11394.1798.3653 с площ от 3 кв.м, частна общинска собственост.

ПИ с проектен идентификатор 11394.1798.3652 с площ от 783 кв.м и ПИ с проектен идентификатор 11394.1798.3651 с площ от 4 кв.м, съставляващи реални части от ПИ с идентификатор 11394.1798.3582, собственост на заявителя, за които не е проведена отчуждителна процедура, попадат съгласно действащата улична регулация между о.т. 6136 – о.т. 732 и между о.т.613 – о.т.613а – о.т.613 б.

Заявителят „ТИНА ПАРК“ АД легитимира своето право на собственост върху гореописаните имоти с нот.акт №61, том 2, рег.№5890, дело №239/ 12.11.2008 г., вписан в СВ с вх.рег. №82857, акт № 144, том ССVI, дело №57203.

Столична община е собственик на имотите, включени в обхвата на УПИ II-3582 „за производствена дейност“, кв.91, с. Владая, което е удостоверено с АЧОС № 4194/ 18.10.2023 г., вписан в СВ с вх.рег.№77043, акт №114, том СХС и АЧОС № 4195/ 18.10.2023 г., вписан в СВ с вх.рег.№77072, акт №109, том СХС.

Предложението на кмета на район „Витоша“ е за довършване на процедурата по прилагане на ПУП за УПИ II-3582 „за производствена дейност“, кв.91, с. Владая и уличната регулация, като СО прехвърли на „ТИНА ПАРК“ АД правото на собственост върху ПИ с идентификатори 11394.1798.3654 и 11394.1798.3653 с обща площ от 238 кв.м за сумата от 50 708 лв., за 1 кв.м – 213 лв., както и да придобие от дружеството собствените му имоти, отредени за улици, съставляващи ПИ с проектни идентификатори 11394.1798.3652 и 11394.1798.3651 с обща площ от 787 кв.м, за сумата от 102 536 лв., за 1 кв.м – 130 лв., без заплащане на разликата в стойностите на прехвърляемите имоти от страна на СО.

Посочените в проекта за решение пазарни стойности съответстват на пазарни оценки със срок на валидност до 10.05.2026 г., изготвени от сертифициран оценител на „Софинвест“ ЕАД, сключило Рамков договор със Столична община.

С цел по-голяма прецизност, предлагаме в правните основания на проекта за решение да се заличи „...чл.77, ал.1 и ал.3...“.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение с предложената корекция са правилни и съотносими към настоящата хипотеза.

Считаме, че проектът за решение е законосъобразен, а целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

С уважение,

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
26.11.2025



Рег. № Към РВТ23-ТД26-1906-[19]/22.08.2025

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков – Кмет на район Витоша

Относно: *Довършване на процедура по прилагане на действащ ПУП относно УПИ II-3582-за производствена дейност*, кв. 91, местност с. Владая, район Витоша и придобиване от Столична община на поземлен имот – частна собственост, попадащ в улична регулация, по преписка рег. № РВТ23-ТД26-1906/ 23.08.2023г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В района е образувана преписка рег. № РВТ23-ТД26-1906/08.08.2023г. по заявление от Тина Парк АД, ЕИК 175342773, чрез пълномощник Джени Николова, с искане Дружеството да закупи общински имоти – ПИ с идентификатор 11394.1798.3654, с площ 235 кв.м. и ПИ с идентификатор 11394.1798.3653, с площ 3 кв.м., включени в УПИ II-3582-за производствена дейност, кв. 91, местност: с. Владая, район Витоша по действащ ПУП – ИПРЗ, одобрено със Заповед № РА-50-73/28.01.2022г. на Гл. архитект на София, а Столична община да придобие части от имота на Тина Парк АД, попадащи в улица – ПИ с пр. идентификатор 11394.1798.3652, с площ 783 и ПИ с пр. идентификатор 11394.1798.3651, с площ 4 кв.м., съгл. приложената скица-проект № 15-1044567-15.10.2024г.

Дружеството заявител по преписката се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 11394.1798.3582 (стар номер 1539) с нотариален акт № 144, том ССVI, рег. 82857, дело 57203 от 12.11.2008г., изд. от Службата по вписвания – гр. София.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 11394.1798.3654, с площ 235 кв.м., съгласно АОС № 4194/18.10.2023г., вписан под № 114, том СХС, дело 59582, рег. № 77043 от 31.10.2023г. в Службата по вписвания – гр. София и на ПИ с идентификатор 11394.1798.3653, с площ 3 кв.м., съгласно АОС № 4195/18.10.2023г., вписан под № 109, том СХС, дело 59574, рег. № 77072 от 31.10.2023г. в Службата по вписвания – гр. София.

Съгласно действащия регулационен план /ИПРЗ за кв. 91, кв. 91а и кв. 91б/ на гр. София, район Витоша, м. с. Владая, одобрен с Решение № 54 по Протокол № 32/ 10.12.2001г. на СОС и влязло в сила изменение на плана за регулация и застрояване,

одобрено със Заповед № РА50-73/28.01.2022г. на Гл. архитект на СО, за имота на Тина Парк АД ПИ с идентификатор 11394.1798.3582 и двата общински имота, които Дружеството желае да закупи, ПИ с идентификатори 11394.1798.3653 и 11394.1798.3654, с обща площ 238 кв. м., е отреден *УПИ II-3582-за производствена дейност*, кв. 91, м. „ с. Владая“, район Витоша.

От друга страна, подробния устройствен план предвижда Столична община да придобие собствеността върху части от имота на заявителя, с обща площ 787 кв.м., попадащи в улична регулация /ПИ с пр. идентификатор 11394.1798.3652, с площ 783 и ПИ с пр. идентификатор 11394.1798.3651, с площ 4 кв.м., съгл. приложената скица-проект № 15-1044567-15.10.2024г /.

Дружеството Тина Парк АД заявява, че не желае да получи доплащане от Столична община за разликата в стойността на прехвърляните поземлени имоти /рег. № РВТ23-ТД26-1906/18/ от 08.05.2025г./.

Съгласно становище на Гл. архитект на района по ОУП на гр. София от 28.01.2007г. и изменения ОУП на СО приет с Решение № 67 на СОС от 14.02.2019г. поземлените имоти, предмет на настоящата преписка попадат в смесена многофункционална зона предимно за околосградски район „Смф2“, със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 40%; кинт – 1,2; kota корниз – 10,00 м. минимална озеленена площ – 40%.

Изготвена е пазарна оценка на имотите от сертифициран оценител СОФИНВЕСТ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община, валидна до 24.09.2025г.

- Пазарната стойност на ПИ с идентификатор 11394.1798.3654, с площ 235 кв. м. частна общинска собственост /АОСН[№] 4194/18.10.2023г./, включен в *УПИ II-3582-за производствена дейност*, кв. 91, м. „ с. Владая“, гр. София е 50 069,00 лв. (петдесет хиляди и шестдесет и девет лева) или 25 600,00 евро. Стойност за 1,00 кв.м. – 213,00 лв./ м² или 109 евро/м²;

- Пазарна стойност на ПИ с идентификатор 11394.1798.3653, с площ 3 кв. м. – частна общинска собственост /АОСН[№] 4195/18.10.2023г./, включен в *УПИ II-3582-за производствена дейност*, кв. 91, м. „ с. Владая“, гр. София е 639,00 лв. (шестстотин тридесет и девет лева) или 327,00 евро. Стойност за 1,00 кв.м. – 213,00 лв./ м² или 109 евро/м²;

- Пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор 11394.1798.3652, с площ 783 кв.м. собственост на Тина Парк АД, който попада в улична регулация, кв. 91 по действащ ПУП на с. Владая е 102 016,00 лв. (сто и две хиляди и шестнадесет лева) или 52 160,00 евро. Стойност на 1,00 кв.м – 130,00 лв./м² или 66,00 евро/м²;

- Пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор 11394.1798.3651, с площ 4 кв.м. собственост на Тина Парк АД, който попада в улична регулация, кв. 91 по действащ ПУП на с. Владая е 520,00 лв. (петстотин и двадесет лева) или 264,00 евро. Стойност на 1,00 кв.м – 130,00 лв./м² или 66,00 евро/м².

Подробният устройствен план е одобрен без да е представен предварителен договор за прехвърляне правото на собственост между собствениците, т.е. не са спазени изискванията на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

Предвид на гореизложеното, с оглед довършване на процедурата по прилагане на плана за регулация в обхвата на *УПИ II-3582-за производствена дейност*, кв. 91, местност с. Владая, район Витоша и придобиване от Столична община на поземлен имот – частна собственост, попадащ в улична регулация, кв. 91, местност: с. Владая, район Витоша, на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и 5 и във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ; чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата

за общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.

Приложение: Проект на решение;
Пазарна оценка;
Препуска рег. № РВТ24-ГР94-1906.

С уважение,
КМЕТ НА СО – "РАЙОН ВИТОША"

Зарко Клинков
Длъжност: Кмет на район Витоша
Дата: 22.08.2025г.

Секретар, Екатерина Емилова
Началник отдел, Изабела Юркова

Изготвил чрез АИСРВТ:
Гл. експерт, Л. Минчева



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № ____
на Столичния общински съвет

от.....2025г.

За довършване на процедура по прилагане на подробен устройствен план относно УПИ **II-3582-за производствена дейност**, кв. **91**, местност: с. Владая, район Витоша

На основание чл. **21**, ал. **1**, т. **8** и т. **11** от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл. **35**, ал. **4**, т. **2** от Закона за общинската собственост; чл. **15**, ал. **3** и **5** и във връзка с чл. **199**, ал. **1** от Закона за устройство на територията ; §**22**, ал. **1**, т. **1**, буква „б“ от ЗР на Закона за устройство на територията; чл. **77**, ал. **1** и ал. **3**, чл. **79**, ал. **1** и ал. **5** от Наредбата за общинска собственост.

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е
Т

Р Е Ш И:

1. Дава съгласие да се довърши процедурата по прилагане на действащия регулационен план относно УПИ **II-3582-за производствена дейност**, кв. **91**, местност: с. Владая, район Витоша, одобрен с Решение № **54** по Протокол № **32/ 10.12.2001г.** на СОС и влязло в сила изменение на плана за регулация и застрояване, одобрено със Заповед № **РА50-73/28.01.2022г.** на Гл. архитект на СО

2. Дава съгласие Столична община да прехвърли на Тина Парк АД, ЕИК **175342773** правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор **11394.1798.3654**, с площ **235** кв.м. – частна общинска собственост (АОС № **4194/18.10.2023г.**, вписан под № **114**, том **СХС**, дело **59582**, рег. № **77043** от **31.10.2023г.** в СВ - гр. София) и върху поземлен имот с идентификатор **11394.1798.3653**, с площ **3** кв.м.- частна общинска собственост (АОС № **4195/18.10.2023г.**, вписан под № **109**, том **СХС**, дело **59574**, рег. № **77072** от **31.10.2023г.** в СВ - гр. София) и двата имота включени в УПИ **II-3582-за производствена дейност**, кв. **91**, местност: с. Владая, район Витоша, срещу цена не по-ниска от актуалната пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер общо за двата имота на **50 708,00** лв. (петдесет хиляди седемстотин и осем лева) или **25 927,00** евро (двадесет и пет хиляди деветстотин двадесет

и седем евро). Стойност за 1,00 кв.м. – 213,00 лв./м2 или 109,00 евро/м2. Цената е без начислен ДДС.

3. Дава съгласие Столична община да придобие собствеността върху части от имота на Тина Парк АД, ЕИК 175342773, с обща площ 787 кв.м., попадащи в улична регулация, кв. 91, по действащ регулационен план на с. Владая, гр. София (ПИ с проектен идентификатор 11394.1798.3652, с площ 783 кв.м. и ПИ с проектен идентификатор 11394.1798.3651, с площ 4 кв.м.) по цена не по-висока от актуалната пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер общо за двата имота на 102 536,00 лв. (сто и две хиляди петстотин тридесет и шест лева). Стойност за 1,00 кв.м. – 130,00 лв./м2. или 66,00 евро/м2. Цената е без начислен ДДС.

4. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост върху имотите по т. 2 и т. 3, без доплащане от страна на Столична община на разликата в стойността на прехвърляните поземлени имоти.

5. Възлага на Кмета на СО-район Витоша да състави акт за публична общинска собственост за имотите по т. 3, след приключване на действията по т. 4.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на2025г, Протокол №от2025г, точка.....от дневния ред, по доклад №.....2025г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:-----

Цветомир Петров

21.8.2025 г.

X **Изабела Юрукова**

Началник отдел ПНОУОССЧР

Юрист от администрацията на СО-район ...

Съгласувал чрез АИСРВТ:

Екатерина Емилова, Секретар на СО-район Витоша

Изготвил чрез АИСРВТ

Гл. експерт, Л. Минчева